Bank of Tokyo-Mitsubishi (M) Bhd (dahuku dikenali sebagai Bank of Tokyo Ltd) lwn Chong Suan Kit dan satu lagi

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — SAMAN PEMULA NO S2(S3)–24–172 TAHUN 1998
AZMEL H
10 MAY 2005

Acara Sivil — Masa — Had masa tindakan — Kelewatan memfailkan saman pemula selepas borang 16D dikeluarkan — Tempoh had masa batasan selama 12 tahun — Terdapat bayaran oleh defendan — Sama ada pengakuan hutang — Sama ada tuntutan plaintif dihalang oleh had masa batasan

Plaintif telah memohon suatu perintah untuk menjual secara lelongan awam tanah-tanah defendan-defendan supaya mendapat pembayaran wang yang dijamin oleh gadaian-gadaian atas tanah-tanah itu. Plaintif berjaya mendapat perintah jualan pada 24 September 1998. Defendan-defendan pada 2 Julai 1999 berjaya mengenepikan perintah jualan tersebut. Selepas lebih tiga tahun berlalu, iaitu pada 31 Mac 2003, plaintif memfailkan notis niat untuk meneruskan tindakan selepas kelewatan setahun. Isu utama yang dibangkitkan oleh defendan-defendan di dalam menentang permohonan perintah jualan tersebut ialah dakwaan defendan-defendan bahawa tuntutan plaintif dihalang oleh had masa batasan. Plaintif menghujahkan bahawa oleh kerana pada bulan Jun 1988 defendan-defendan ada membuat bayaran sebanyak RM1,000 maka terdapat pengakuan hutang daripada defendan-defendan dan had masa batasan bermula semula daripada tarikh pembayaran tersebut.

Diputuskan:

Kausa tindakan plaintif di bawah perjanjian gadaian bermula pada waktu Borang 16D dikeluarkan buat pertama kalinya. Di dalam tindakan ini, Borang 16D bertarikh 6 Ogos 1985 diserahkan kepada Defendan-defendan melalui surat bertarikh 14 Ogos 1985 yang dihantar secara pos berdaftar. Oleh itu, tempoh had masa batasan selama 12 tahun bermula daripada tarikh notis tersebut dihantar. Pembayaran hutang yang dilakukan oleh Defendan pada bulan Jun 1988 tidak boleh diambilkira. Tempoh had masa batasan berakhir pada Ogos 1997. Saman pemula pula difailkan pada 27 Februari 1998 dan ini dibuat setelah had masa batasan telah berkuatkuasa. Di dalam keadaan yang tersebut di atas, tuntutan plaintif dihalang oleh had masa batasan dan defendan-defendan berjaya menunjukkan alasan yang bertentangan (cause to the contrary) (lihat perenggan 18–20).

[English summary

The plaintiff applied for an order to sell the defendants' land by way of public auction in exercising its right as chargee of the said lands. The plaintiff successfully obtained

an order for sale on 24 September 1998. The defendants on 2 July 1999 successfully set aside the said order for sale. After a period of three years, on 31 March 2003, the plaintiff filed a notis of intention to continue with the proceeding after a delay of one year. The main issue raised by the defendants in opposing the application for an order for sale is the allegation by the defendants that the plaintiff's claim is barred by limitation. The plaintiff submitted that as there was a payment of RM1,000 by the defendants in June 1988, hence there was an admission of debt by the defendants and that limitation recommenced from the date of the said payment.

Held:

The plaintiff's cause of action in the charge agreement commenced at the time when Form 16D was issued for the very first time. In this action, the Form 16D dated 6 August 1985 was served on the defendants vide a letter dated 14 August 1985 which was sent by registered post. As a result, the limitation period of 12 years commenced from the date the said notice was sent. The payment of the debt by the defendant in Jun 1988 ought not to be taken into account. The limitation period expired in August 1997. The originating summons filed on 27 February 1998 was filed after the limitation period expired. In the above circumstances, the plaintiff's claim was barred by limitation and the defendants successfully showed a cause to the contrary (see paras 18–20).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai had masa tindakan, lihat 2 *Mallal's Digest* (Consolidated Subject Index) perenggan 6828–6832.

Kes-kes yang dirujuk

Perwira Affin Bank Bhd v Lim Weow [1998] 3 MLJ 56 (refd)

United Malayan Banking Corp v Yap Peng Wai @ Yap Peng Hooi [1998] 5 MLJ 511 (refd)

Wee Kee Puan v Oversea-Chinese Banking Corporation Ltd [1982] 1 MLJ 64 (refd)

Undang-undang yang dirujuk

Kanun Tanah Negara Borang 16D

SK Sivam (PG Lim & Co) bagi pihak plaintif.

CS Lam (CS Lam & Co) bagi pihak defendan-defendan.

Azmel H (sekarang HMP):

[1] Melalui Kandungan 1, plaintif, Bank of Tokyo-Mitsubishi (M) Bhd, telah memohon suatu perintah untuk menjual secara lelongan awam tanah-tanah defendan-defendan yang dipegang di bawah HS(D) 6062 Lot 18769, Mukim Kelang dan HS(D) 6195 Lot 18902, Mukim Kelang ('tanah-tanah tersebut') supaya mendapat pembayaran wang yang dijamin oleh gadaian-gadaian atas tanah-tanah itu.

A **[2]** Tanah HS(D) 6169 Lot 18902 itu dimiliki oleh defendan pertama, sementara tanah HS(D) 6062 Lot 18769 dimiliki bersama oleh Defendan 1 dan defendan kedua. Tanah-tanah tersebut digadaikan oleh Defendan-defendan kepada plaintif sebagai sekuriti untuk kemudahan pinjaman tetap dan overdraf kepada beberapa peminjam. Terdapat enam gadaian kesemuanya dibuat untuk manfaat plaintif. Kesemua gadaian itu didaftarkan pada 30 September 1998. Peminjam-peminjam **B** ialah dua buah syarikat iaitu SK CKong Associates dan Welcome General Centre, dan empat orang individu iaitu Long Som Juan @ Goh Ai Juan (defendan kedua), Leong Ban Tham, Ho Yau Chen dan Goh Kia Ee.

C **[3]** Apabila berlaku kemungkiran, plaintif telah memanggil balik kemudahan-kemudahan yang diberikan. Plaintif telah menghantar notis tuntutan serta Borang 16D Kanun Tanah Negara (Borang 16D) ke atas Defendan-defendan untuk meremedikan kemungkiran tersebut dan ianya tidak dipatuhi. Akibatnya, plaintif memfailkan Kandungan 1.

D **[4]** Plaintif berjaya mendapat perintah jualan pada 24 September 1998. Defendan-defendan pada 2 Julai 1999 berjaya mengenepikan perintah jualan tersebut dan mahkamah memerintahkan kos permohonan itu dibayar serta merta kepada Defendan-defendan. Tiada tindakan lanjut diambil sama ada oleh plaintif mahupun defendan-defendan.

E

[5] Selepas lebih tiga tahun berlalu, iaitu pada 31 Mac 2003, plaintif memfailkan Notis Niat Untuk Meneruskan Tindakan Selepas Kelewatan Setahun (Kandungan 32A). Berikutannya, satu Notis Temujanji Untuk Mendengar Saman Pemula difailkan pada 7 Mei 2003 (Kandungan 35). Kandungan 1 ditetapkan untuk pendengaran pada 10 Julai 2003.

F

[6] Defendan-defendan yang lama berdiam diri mula bertindak. Pada 3 Julai 2003, defendan-defendan memfailkan Notis Taksiran Bil Kos (Kandungan 35) untuk menaksirkan bil kos mereka berdasarkan perintah bertarikh 2 Julai 1999. Pada 7 Julai 2003, Defendan-defendan memfailkan afidavit balasan kepada Kandungan 1. **G** Fakta-fakta yang dibentangkan setakat ini tidak dipertikaikan oleh kedua-dua pihak.

[7] Ada eloknya dinyatakan apa yang diketengahkan oleh defendan-defendan di dalam afidavit jawapan mereka. Defendan-defendan mendakwa mereka menggadaikan tanah-tanah tersebut kepada plaintif bertujuan mendapat pinjaman **H** setelah mendapat tahu berkenaan dengan polisi kerajaan menggalakkan peniaga kecil melabur dan menceburi bisnes kecil. Setelah membuat permohonan untuk mendapat pinjaman, mereka dinasihatkan untuk menubuhkan syarikat untuk membolehkan pinjaman diberikan. Dua buah syarikat iaitu SK Chong Associates dan Welcome General Trading telah ditubuhkan.

I

[8] Walaupun terdapat perjanjian pinjaman antara syarikat-syarikat itu dan beberapa peminjam lagi, plaintif tidak mengeluarkan pinjaman kepada peminjam-peminjam. Sebaliknya, plaintif melepaskan kesemua wang pinjaman kepada SK Chong Associates sahaja. Ini menyebabkan defendan-defendan tidak dapat menjalankan perniagaan kerana tidak mendapat wang.

[9] Defendan-defendan dengan itu mendakwa, plaintif telah memungkiri perjanjian pinjaman-pinjaman. Selanjutnya, defendan-defendan mendakwa mereka tidak dimaklumkan oleh plaintif berkenaan dengan perubahan kadar faedah yang dikenakan. A

[10] Isu utama yang dibangkitkan oleh defendan-defendan di dalam menentang Kandungan 1, ialah dakwaan defendan-defendan bahawa tuntutan plaintif dihalang oleh had masa batasan. Alasan yang diberikan defendan-defendan adalah seperti berikut. B

[11] Kemungkiran berlaku pada tahun 1984 dan pada tahun 1985 plaintif telah memulakan tindakan halang tebus melalui kes F31-2116-1985 (tindakan pertama) terhadap defendan-defendan. Tindakan pertama tidak diteruskan. plaintif telah menarik balik tindakan itu pada tahun 1995. Kemudian plaintif memulakan semula tindakan halang tebus melalui tindakan ini. Pada 23 Disember 1997 plaintif mengeluarkan notis tuntutan dan menghantar Borang 16D bertarikh 13/1/1998 kepada defendan-defendan. Pada 27 Februari 1998 plaintif telah memfailkan Kandungan 1. C D

[12] Plaintif tidak menafikan Borang 16D pertama yang dikeluarkan olehnya bertarikh 6 Ogos 1985 dan diserahkan kepada defendan-defendan melalui surat bertarikh 14 Ogos 1985. Defendan-defendan menghujahkan bahawa had masa batasan bermula pada tarikh Borang 16D pertama kali diserahkan kepada defendan-defendan. plaintif mempunyai masa 12 tahun daripada tarikh Borang 16D yang pertama itu untuk memulakan tindakan halang tebus terhadap defendan-defendan. Berdasarkan kedudukan tersebut, defendan-defendan mendakwa had masa batasan telah berkuatkuasa pada masa Kandungan 1 difailkan. Had masa batasan menurut defendan-defendan berakhir pada 6 Ogos 1997. E F

[13] Sebagai jawapan kepada dakwaan defendan-defendan yang tersebut di atas plaintif menghujahkan bahawa oleh kerana pada bulan Jun 1988 defendan-defendan ada membuat bayaran sebanyak RM1,000, maka terdapat pengakuan hutang daripada defendan-defendan dan had masa batasan bermula semula daripada tarikh pembayaran tersebut. G

[14] Berpandukan kepada keadaan yang tersebut di atas, maka bolehlah disimpulkan bahawa plaintif tidak menafikan had masa batasan untuk membawa tindakan ini bermula pada tarikh Borang 16D dikeluarkan pada kali yang pertama. Apa yang diketengahkan oleh plaintif ialah terdapat pengakuan di pihak defendan-defendan berkenaan dengan hutang apabila defendan membuat bayaran pada bulan Jun 1988 dan had masa batasan selama 12 tahun bermula semula daripada tarikh pengakuan tersebut. Oleh itu, had masa batasan bermula pada bulan Jun 1988 dan tamat pada bulan Jun 2000. Oleh itu, tindakan ini dimulakan didalam tempoh had masa batasan. H I

[15] Di dalam kes *United Malayan Banking Corp v Yap Peng Wai @ Yap Peng Hooi* [1998] 5 MLJ 511, Mohd Hishamudin H di dalam memutuskan isu berkenaan dengan had masa batasan di dalam prosiding halang tebus pada ms 518–519 menyatakan seperti berikut:

A With respect to learned counsel for the defendant, I am unable to accept his contention. The present action is a foreclosure action to recover money secured by a charge and the law that is applicable is not s 6, as submitted by learned counsel for the defendant, but s 21 of the Limitation Act 1953 which provides:

B 21 Limitation of actions to recover money secured by a mortgage or charge or to recover proceeds of the sale of land.

(1) No action shall be brought to recover any principal sum of money secured by a mortgage or other charge on land or personal property or to enforce such mortgage or charge, or to recover proceeds of the sale of land or personal property after the expiration of twelve years from the date when the right to receive the money accrued.

C (2) No foreclosure action in respect of mortgaged personal property shall be brought after the expiration of twelve years from the date on which the right to foreclose accrued:

Provided that if, after that date the mortgagee was in possession of the mortgaged property, the right to foreclose on the property which was in his possession shall not, for the purposes of this subsection, be deemed to have accrued until the date on which his possession discontinued.

D

And, in determining when the period of 12 years should start to run it would be relevant to refer to the Federal Court decision in *Wee Kee Puan v Oversea-Chinese Banking Corp Ltd* [1982] 1 MLJ 64 wherein it was held (at p 65):

E *It is settled law that for the purpose of the statute of limitation as regards overdraft, the cause of action against the borrower arises everytime an advance is made by the bank and that no demand for repayment of debt is necessary for the accrual of the cause of action, unless there Is a term in the overdraft agreement requiring such notice — Parr's Banking Co Ltd v Yates [1898] 2 QB 460, Bian Chiang Bank Bhd v Kwong Hing Cheong [1978] 2 MLJ 193. On the other hand, the cause of action against a person who stood as a surety for an overdraft facility only accrues when a demand for repayment is made to the surety — Bradford Old Bank Ltd v Sutcliffe [1918] 2 KB 833.* (Emphasis added.)

F

Applying the above principle of law to our case, time started to run only from the date the demand was made and that, from the evidence adduced, was when the plaintiff's solicitors issued on the defendant the letter of demand of 24 May 1993 (exh TCE-2 of encl 1) which was posted on 25 May 1993. The institution of this case in 1995 is clearly well within the 12-year period.

G

[16] Di dalam kes *Perwira Affin Bank Bhd v Lim Weow* [1998] 3 MLJ 56, Siti Norma Yaakob HMR (sebagaimana YAA pada masa itu) pada ms 62 menyatakan seperti berikut:

H

The right to receive the money accrued in s 21 (1) must refer to the time when the respondent defaulted in her obligation to make payment after being served with the Form 16E notice. Time then starts to run. Since the notice was served on the respondent on the same date it was issued, ie 2 November 1979, the respondent had one month from that date within which to make payment. That brings us to 2 December 1979 and counting 12 years from that date takes us to 1 December 1991. It is not clear from the appeal records when the foreclosure proceedings were instituted in court but even taking the first order that was made on 2 June 1981, it is clear that limitation has not set in as to render the first order unenforceable.

I

[17] Kes *Wee Kee Puan v Oversea-Chinese Banking Corporation Ltd* [1982] 1 MLJ 64 dengan jelas menyatakan untuk peminjam di bawah suatu kemudahan pinjaman, kausa tindakan terhadap mereka akan bermula semula setiap kali pembayaran dibuat, yakni bila ada pengakuan hutang. Tetapi bagi penjamin untuk suatu kemudahan pinjaman, kausa tindakan terhadap mereka terakru bila mana notis tuntutan untuk pembayaran dibuat, defendan-defendan di dalam tindakan ini didakwa di bawah gadaian untuk mendapat perintah halang tebus. Defendan-defendan bukannya didakwa sebagai penjamin untuk mendapat jumlah hutang yang tertunggak. Hakikat bahawa mereka ada membuat pembayaran tidak boleh dianggap sebagai pengakuan dan menghidupkan semula kausa tindakan yang telah terakru kerana mereka bukan didakwa sebagai peminjam atau penjamin untuk mendapat hutang tertunggak.

[18] Kausa tindakan mereka di bawah perjanjian gadaian bermula pada waktu Borang 16D dikeluarkan buat pertama kalinya. Di dalam tindakan ini, Borang 16D bertarikh 6 Ogos 1985 diserahkan kepada defendan-defendan melalui surat bertarikh 14 Ogos 1985 yang dihantar secara pos berdaftar.

[19] Oleh itu, tempoh had masa batasan selama 12 tahun bermula daripada tarikh notis tersebut dihantar. Pembayaran hutang yang dilakukan oleh defendan pada bulan Jun 1988 tidak boleh diambilkira. Tempoh had masa batasan berakhir pada Ogos 1997. Kandungan 1 pula difailkan pada 27 Februari 1998 dan ini dibuat setelah had masa batasan telah berkuatkuasa.

[20] Di dalam keadaan yang tersebut di atas, adalah menjadi penghakiman saya bahawa tuntutan plaintif dihalang oleh had masa batasan dan Defendan-defendan berjaya menunjukkan alasan yang bertentangan (cause to the contrary). Dengan itu, saya menolak Kandungan 1 dengan kos.

Kandungan 1 ditolak.

Reported by Sally Kee